CAUE27

Conseil
d' Architecture,
d' Urbanisme et
d' Environnement
de l' Eure

Communauté de Communes du Canton de Rugles
3CR

Cycle de formation PLUi, MODE D'EMPLOI

THEME 2 – 29 novembre 2012 :

PETITES MAISONS, PETITS JARDINS ?

Qu'est ce que je maîtrise dans le développement de mon village ?

Communauté de Communes du Canton de Rugles

RAPPEL DU CYCLE DE FORMATION

Journée 1 : 16 octobre 2012
TOUS CES TOITS POUR QUOI ? Faut-il construire pour se développer ?

Journée 2 : 29 novembre 2012
PETITES MAISONS, PETITS JARDINS… Qu'est-ce que je maîtrise dans le développement de mon village ?

Journée 3 : 15 janvier 2013
URBANISME ET RESEAUX

Journée 4 : 14 février 2013
ROUTES OU ESPACES PUBLICS ? La place de la voiture dans nos modes d'habiter

Journée 5 : 12 mars 2013
TANT DE VERT, POUR QUOI FAIRE ? Quelle place accorder à la nature et aux paysages dans ma stratégie de développement ?

Journée 6 : 2 mai 2013 (?)
APRÈS LE PLUI ?

DEROULEMENT DE LA JOURNEE

1. Bilan des ateliers du 16 octobre : qu'en tire-t-on pour le projet de territoire ?
2. Petites maisons, petits jardins… pistes de réflexion
3. Ateliers de mise en pratique
4. Retour sur la visite d'Hébécrevon et du zoo de Cerza

BILAN DE LA JOURNEE 1 DU 16 OCTOBRE

ATELIER 1 : PRATIQUE DU TERRITOIRE

Question 1 : où travaillez vous ?

Autant de lieux de travail dans le canton de Rugles qu'en dehors.
Aucun pôle ne se détache en particulier sur le territoire du canton.
Lieux de travail hors canton nettement plus polarisés : Evreux, Paris, Bernay...
Totalité des déplacements en voiture et suivant les axes principaux desservant l'est (D830, D833, D141)

Questions que cela pose :
- dépendance aux grands pôles extérieurs au canton pour l'emploi (d'après INSEE, au moins 2/3 des emplois hors canton) ➔ Faut-il relocaliser l'emploi ? Comment relocaliser l'emploi ?
- Totale dépendance à la voiture pour les trajets résidence/travail ➔ Dans quelle mesure un transport alternatif est-il possible ? Pertinent ? De où à où ?

BILAN DE LA JOURNEE 1 DU 16 OCTOBRE

ATELIER 1 : PRATIQUE DU TERRITOIRE

Question 2 : où faites-vous vos achats ?

Des commerces fréquentés dans et hors canton. Polarité importante au sein du canton : les Lyres et Rugles. Pôles secondaires d'échelle départementale pour les lieux en dehors du canton : Evreux, Bernay, la Barre en Ouche, l'Aigle.
Achats sur Internet mentionnés.
Totalité des déplacements en voiture par axes principaux et secondaires.

Questions que cela pose :
- Polarité très marquée au sein du canton ➔Faut-il développer des commerces ailleurs et compléter le maillage ? Se concentrer sur la préservation des polarités de commerces existantes ? Que cela implique-t-il pour le logement ?
- Totale dépendance à la voiture pour les trajets résidence/ commerces ➔ Dans quelle mesure un transport alternatif est-il possible ? Pertinent ? De où à où ?

BILAN DE LA JOURNEE 1 DU 16 OCTOBRE

ATELIER 1 : PRATIQUE DU TERRITOIRE

Question 3 : où vous rendez vous pour vos loisirs ?

Lieux fréquentés en dehors du canton sont situés principalement sur la côte. Sur le canton, deux types de loisir : randonnée, répartie sur tout le canton et activités liées aux infrastructures sportives et salles des asso/fêtes, dans les principales communes (les Lyres, Rugles…). Une fois de plus une grande dépendance à la voiture pour se rendre au départ des parcours de randonnées ou sur les infra.

Questions que cela pose :
- Activité de randonnée importante et le potentiel du cadre naturel ressort ➔ Quelle qualité des paysages (bâtis et naturels) pour l'attractivité touristique du canton ?
- Polarité des infra de sport et associations ➔ voir polarité commerces

BILAN DE LA JOURNEE 1 DU 16 OCTOBRE

ATELIER 2 : CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Question 1 : quelles sont les caractéristiques de votre territoire ?

« Rural » est le commentaire le plus partagée, un second groupe qualifie la perception de cette ruralité (« joli, calme, reposant » / « désert, atonicité, campagne profonde »). Marginalement sont cités des éléments descriptifs (« bocage, habitat dispersé, vallée de la Risle, proximité »)
En réaction, une petite série de réponse porte sur les activités économiques (agricole, industries de proximité, garder les industries, le territoire peut recevoir des entreprises »)

Questions que cela pose :
Perception d'un territoire « en retrait », difficulté d'évoquer spontanément des valeurs de projet de développement ➔
-Quel projet spécifique et adapté peut porter un territoire rural ?
-Conserver ? Valoriser ?

BILAN DE LA JOURNEE 1 DU 16 OCTOBRE

ATELIER 2 :
CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Question 2 : qui vient habiter votre territoire ? pourquoi ?

- 8 réponses sur 24 désignent des « retraités » ("jeunes" et citadins en commentaires secondaires),
- 5 réponses sur 24 désignent les « jeunes couples » d'une part et les « résidents secondaires » d'autres part
- 3 réponses sur 24 évoquent des personnes jeunes ayant des difficultés sociales ou financières

<u>Questions que cela pose</u> :

- Existe-t-il une sur-représentation des rétraités ➔ Faut-il anticiper des services futurs adaptés à cette population ?
- Territoire de loisirs et retraite ➔ Le projet de développement local en tient-il compte ?
- Faible représentation des « jeunes » ➔ Faut-il développer une attractivité spécifique à cette population ?

BILAN DE LA JOURNEE 1 DU 16 OCTOBRE

ATELIER 2 :
CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Question 2 : quels sont leurs exigences ?

- des « services comme à la ville » (12 réponses)
- dont 6 réponses les précisent (« écoles, services sociaux, transports, santé, commerce »)
- des emplois de proximités pour 4 réponses
- de la nature et des loisirs pour 1 réponses

Questions que cela pose :

- Une exigence de services accrue ➔ Quels piste de réponses au paradoxe « les services de la villes à la campagne » ?
- peu d'exigences exprimées en matière de loisirs / nature ➔ le territoire en est-il si généreusement pourvu qu'il ne demande aucun investissement supplémentaire ?

BILAN DE LA JOURNEE 1 DU 16 OCTOBRE

ATELIER 2 :
CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Question 3 : Que vous apportent les nouveaux habitants ?

1) un impact sur les services

- 8 réponses sur le « maintien des écoles »
- 5 réponses sur le « maintien des commerces »
- 5 réponses sur le développement de l'accompagnement social (« CCAS »)
- 4 réponses sur l'apport de population (« démographie, désertification »)
- 2 réponses sur les réseaux (« dépenses, renforcement » des réseau électriques)

Questions que cela pose :

- L'usage des mots « maintien » (écoles & commerces) et « développement » (CCAS) semble traduire une certaine fragilité du territoire ➔Le projet de territoire doit-il plus s'orienter vers une économie de préservation plutôt que de développement ? ➔ Comment rendre cette orientation enthousiasmante ?

BILAN DE LA JOURNEE 1 DU 16 OCTOBRE

ATELIER 2 :
CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Question 3 : Que vous apportent les nouveaux habitants ?

2) un impact sur les mentalités

- des idées nouvelles pour 7 réponses
- de la diversité et du renouvellement social pour 3 réponses
- du dynamisme pour 3 réponses

Question que cela pose :

- une perception majoritaire très positive ; les nouveaux arrivants comme le ferment d'un nouveau dynamisme ➔ Comment mieux exploiter cette richesse ?

BILAN DE LA JOURNEE 1 DU 16 OCTOBRE

ATELIER 3 : MISES EN SITUATION

La pharmacie de la Neuve Lyre ferme

› Rôle de la commune et de l'interco sur la question du maintien des commerces et services. Quelle traduction dans le PLUi ?

Histoire de succession

› Comment chacun d'entre vous est acteur du développement du territoire

› Intérêt de l'échelle interco pour aborder la question du foncier agricole

Diversification

› Evolution de l'activité agricole

› Quel accompagnement ? Quelle traduction dans le PLUi ?

Une crèche pour nos enfants

› Comment gérer les exigences des nouveaux arrivants ?

› Positionner le rôle de chacun (commune et interco)

PLUi 3CR – CYCLE DE FORMATION « PLUi, MODE D'EMPLOI »

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

SOMMAIRE

1. le système
2. les acteurs et le marché
3. qui finance l'aménagement ?
4. qui maîtrise le foncier et en tire bénéfice ?
5. qui fixe les règles d'urbanisme ?

Bilan : les filières de production de l'habitat à l'œuvre sur le canton et les formes urbaines correspondantes

Perspectives : quelle stratégie de développement résidentiel ?

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

OBJECTIFS

Comprendre pourquoi et comment s'urbanise le territoire

Qui a l'initiative d'aménager et/ou de construire ?

Quels sont les acteurs de la construction du territoire ?

Qui finance l'aménagement et la construction ?

Mesurer l'impact du processus d'urbanisation sur la forme urbaine

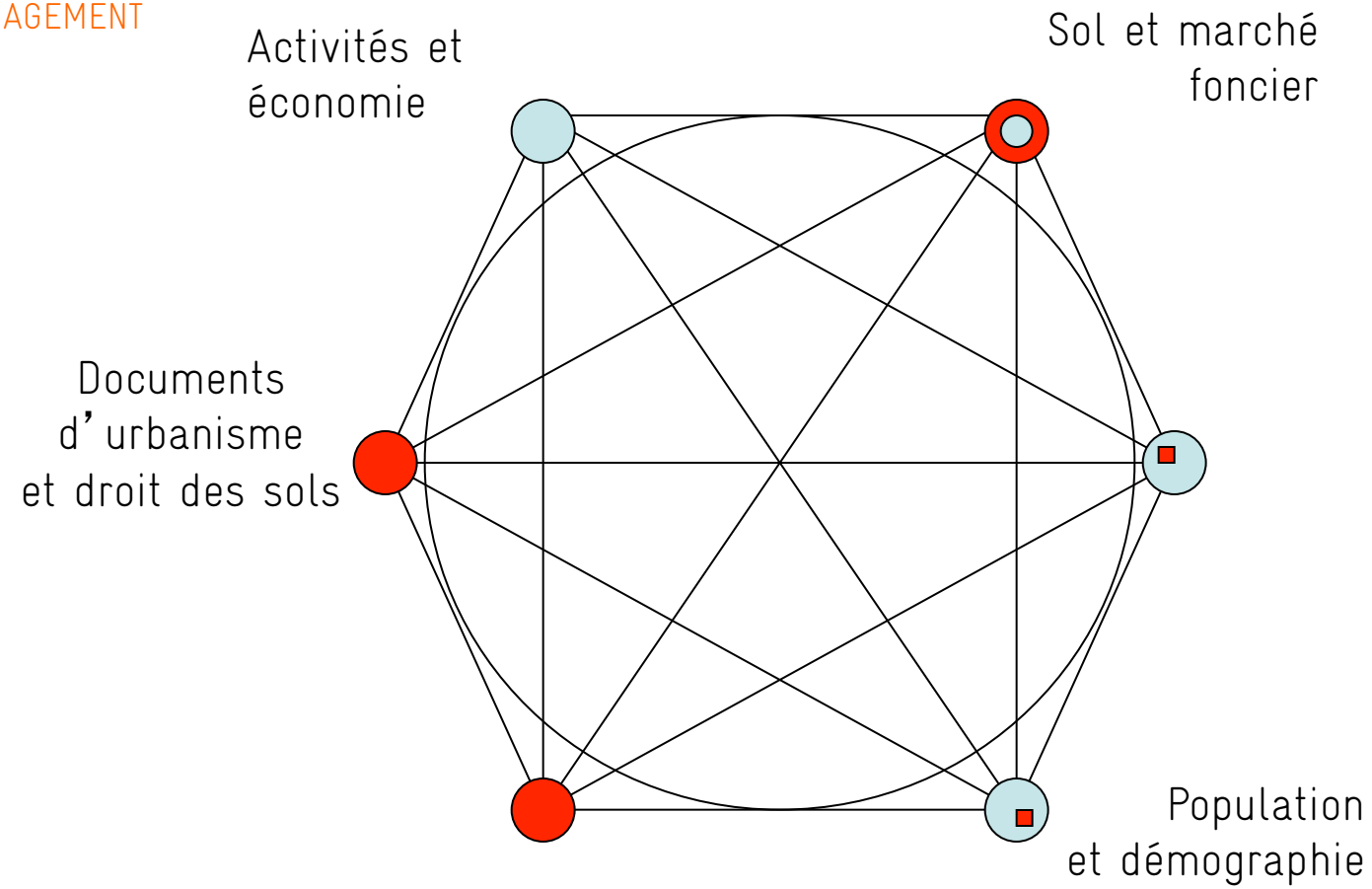
La règle oriente le projet … ou …

le projet détermine la règle ?

Décider des modalités de votre développement résidentiel

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

1. LE SYSTEME DE L'AMENAGEMENT



LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

2. LES ACTEURS ET LE MARCHÉ

Le propriétaire

« Vend du foncier non équipé »

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

2. LES ACTEURS ET LE MARCHÉ

L'aménageur public ou privé

« Acquiert et regroupe les parcelles,
Obtient la constructibilité juridique,
Équipe les terrains,
Vend des droits à construire »

Le promoteur

« Acquiert un droit à construire,
Demande un permis de construire,
Construit,
Vend de la surface de plancher habitable. »

L'utilisateur final

« investit, habite, loue … »

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

2. LES ACTEURS ET LE MARCHÉ

Seul le foncier est ajustable

dépenses

FONCIER
PARTICIPATIONS
VIABILISATION
MARGE BRUTE
CONSTRUCTION

recettes

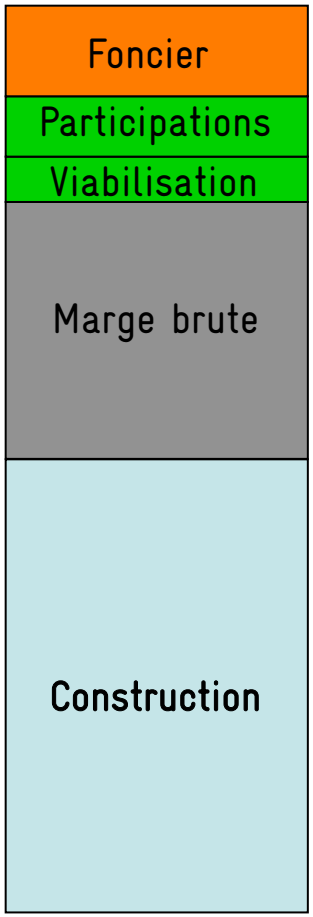
SURFACE UTILE
X
PRIX VENTE / m² SH

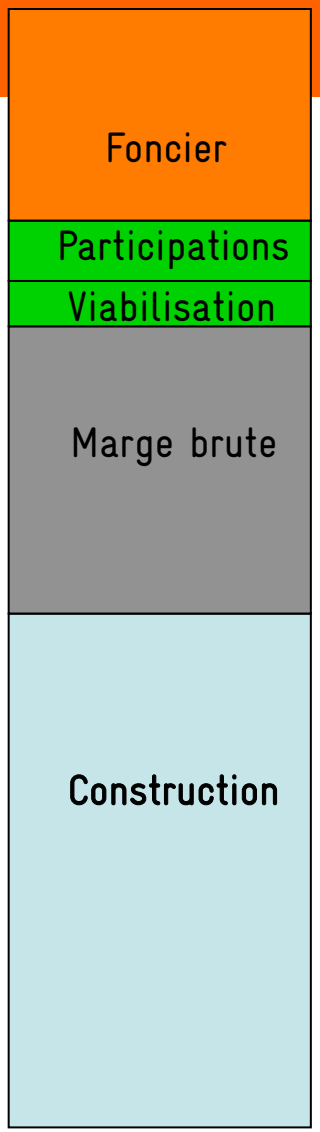
Donné par le marché et le droit du sol

La marge brute comprend :
Les frais fixes annuels
Les frais financiers
Les impôts sur le bénéfice
Le bénéfice qui renforce le capital de l'opérateur

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

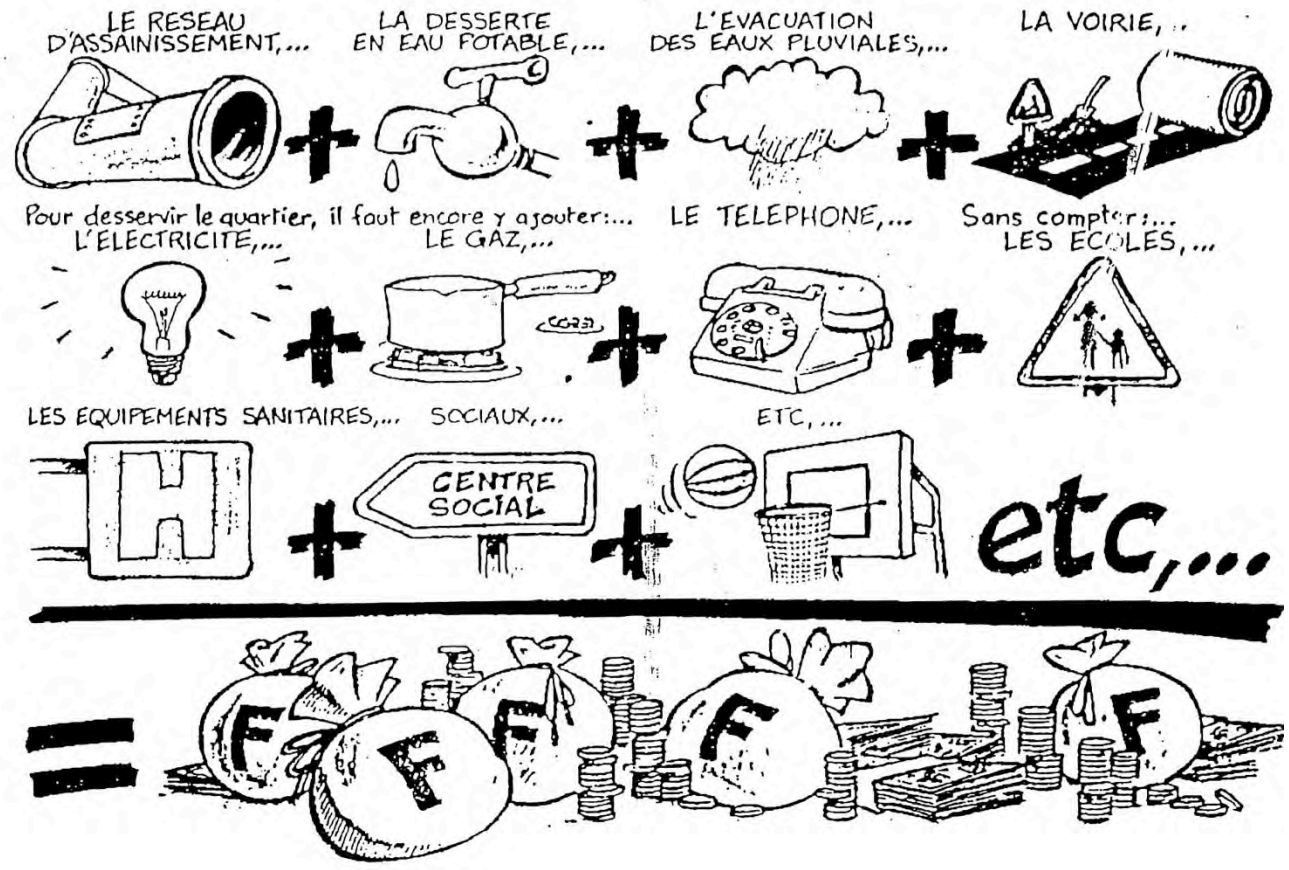
2. LES ACTEURS ET LE MARCHÉ : l'effet de levier de l'immobilier sur le foncier





LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

3. QUI FINANCE LE COÛT DES EQUIPEMENTS ?



LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

3. QUI FINANCE LE COÛT DES EQUIPEMENTS ?

Pour réaliser un projet d'aménagement, il faut viabiliser les terrains, réaliser des équipements.

La collectivité assure le financement des équipements publics

Mais,

elle peut obtenir des aménageurs et/ou constructeurs une participation financière

TA : *Taxe d'aménagement*
› Prise en compte du coût des équipements / choix du taux et sectorisation

PUP
Projet Urbain Partenarial
› financement contractuel

ZAC
Zone d'Aménagement Concerté
› financement contractuel

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

4. QUI MAÎTRISE LE FONCIER ?

Pour réaliser un projet d'aménagement, il faut détenir le foncier.

Des outils existent pour l'acheter autrement que par voie amiable :

DPU : Droit de Préemption Urbain
› Acquérir prioritairement des biens mis en vente

Emplacement Réservé
› Anticiper l'acquisition de terrains qui seront nécessaires à la réalisation d'équipements, de lgts sociaux
› Geler tout autre projet de construction sur l'emplacement

ZAD : Zone d'Aménagement Différé
› Acquérir en vue de réaliser une opération dont le programme n'est pas encore connu

Expropriation pour **Utilité Publique**
› Obtenir sous forme d'une cession forcée le transfert d'un bien immobilier

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

5. QUI FIXE LES REGLES D'URBANISME ?

L'ETAT

› Le Règlement National d'Urbanisme

LA COLLECTIVITE

› Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (la collectivité fixe des règles d'occupation du sol et de construction selon les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles)

› Le règlement de lotissement (il s'ajoute aux règles du PLU)

› Il n'y a pas de règle définie : zone AU stricte, secteur de projet (loi ENL)

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

BILAN : Filières de production et formes urbaines correspondantes

Le développement en diffus

› S'appuie, au fil du temps, sur le parcellaire

› Règle du P.L.U. en zone équipée

› Financement par la Taxe d'Aménagement

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

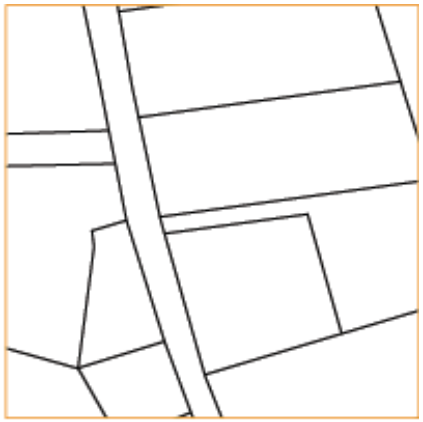
BILAN : Filières de production et formes urbaines correspondantes

Le développement en diffus

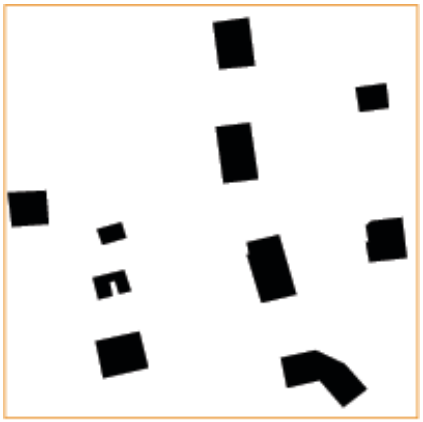
VOIRIE

- Espace public limité à la voirie

PARCELLAIRE



BÂTI



- Organisation aléatoire du bâti
- Densité souvent très faible à l'origine, densification aléatoire

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

BILAN : Filières de production et formes urbaines correspondantes

La mutation encadrée

› Le choix d'une forme urbaine est prédéterminé par une Orientation d'Aménagement, un plan de lotissement,...)

› Le financement des équipements est négocié

Lotissement

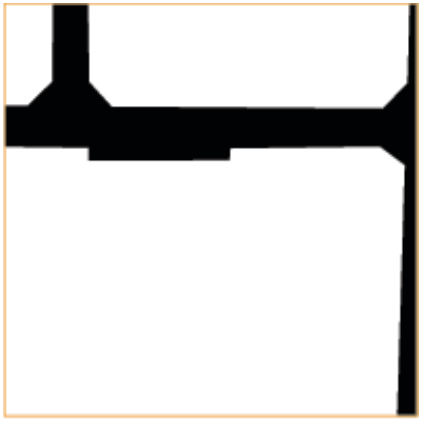
Opérations de promotions en individuel et collectif

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

BILAN : Filières de production et formes urbaines correspondantes

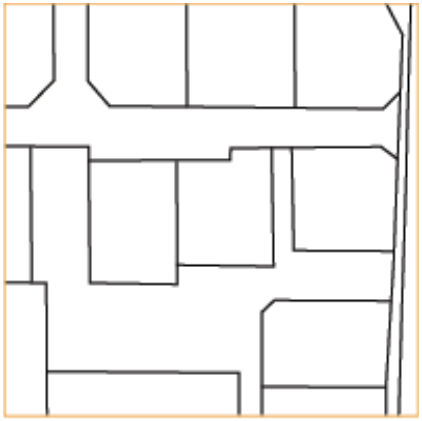
La mutation encadrée

VOIRIE



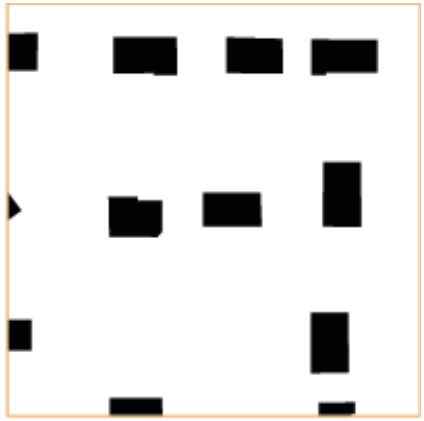
- Espace public souvent limité à la voirie (optimisation du foncier)

PARCELLAIRE



- Découpage parcellaire rectangulaire
- Parcelles souvent similaires en proportions et superficie

BÂTI



- Organisation caractéristique du bâti (alignement, recul par rapport à la voirie)
- Densité faible

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

BILAN : Filières de production et formes urbaines correspondantes

L'aménagement public ou négocié

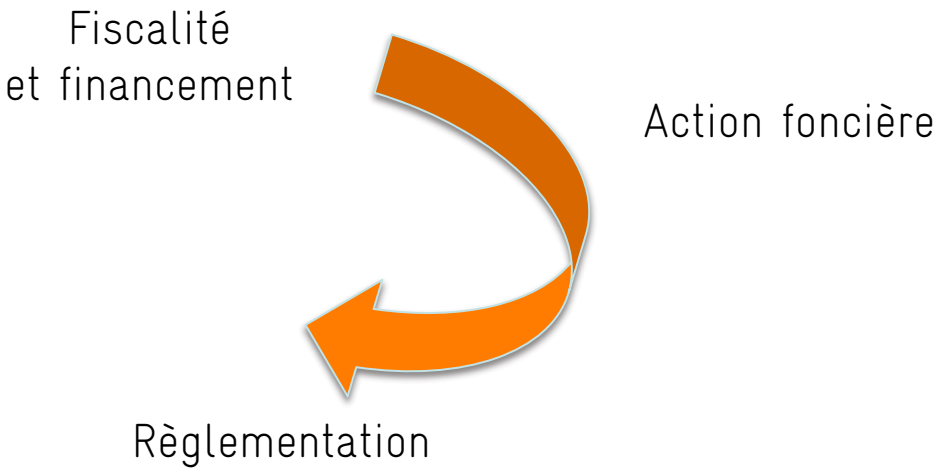
› La collectivité fixe son objectif
(forme urbaine, construction, équipements ...)

› Le projet précède le droit, un opérateur propose

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

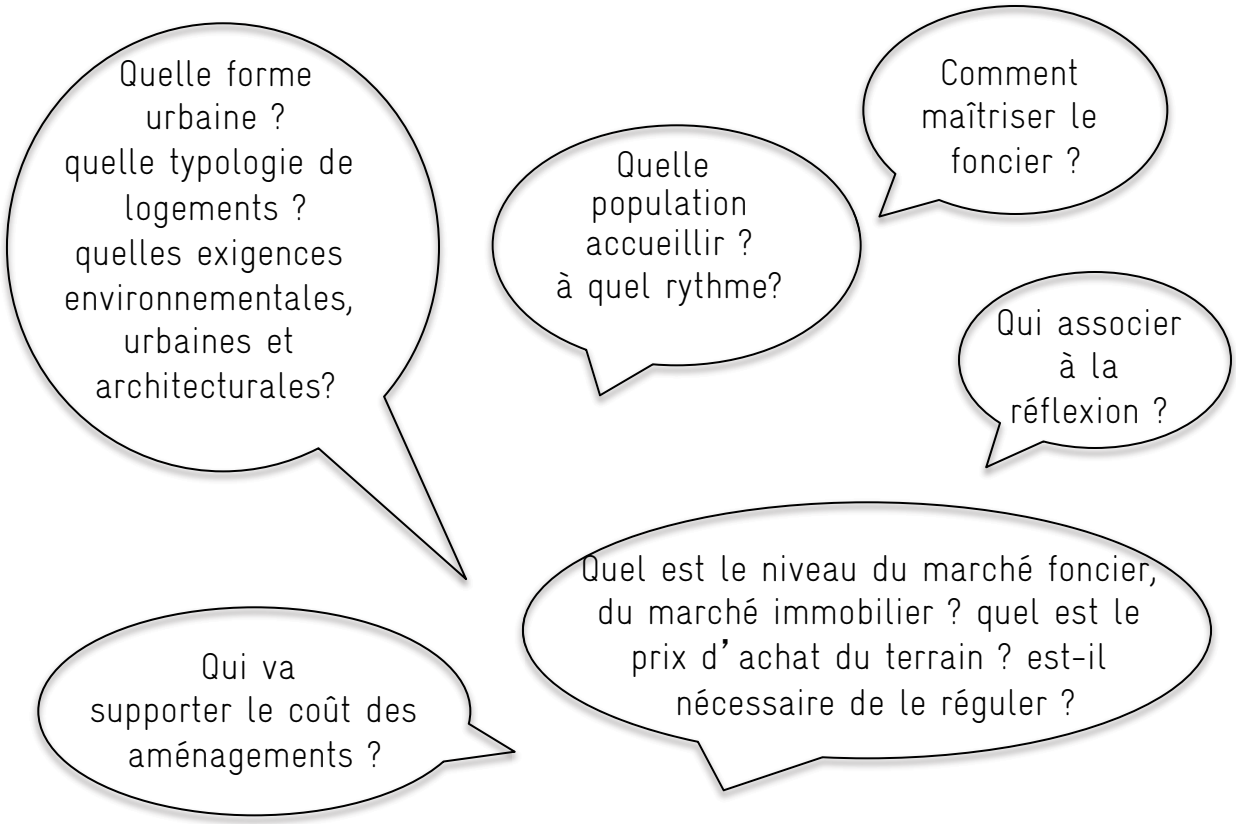
BILAN : Filières de production et formes urbaines correspondantes

Le degré de maîtrise en matière de financement des équipements, de maîtrise du foncier et d'imposition de règles .... **vont déterminer la stratégie.**



LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

PERSPECTIVES : Quelle stratégie de développement résidentiel ?


Quelle forme urbaine ? quelle typologie de logements ? quelles exigences environnementales, urbaines et architecturales?
Quelle population accueillir ? à quel rythme?
Comment maîtriser le foncier ?
Qui associer à la réflexion ?
Quel est le niveau du marché foncier, du marché immobilier ? quel est le prix d'achat du terrain ? est-il nécessaire de le réguler ?
Qui va supporter le coût des aménagements ?

Identifier les enjeux, fixer les objectifs de développement. Une fois les objectifs fixés, s'interroger sur le financement des équipements, la maîtrise du foncier et les règles d'urbanisme à instaurer.

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

PERSPECTIVES : De nouvelles filières de production à activer ?

Le renouvellement urbain

› s'appuie sur le potentiel bâti et les « dents creuses »

Intérêts du point de vue du développement territorial ?

- optimisation des réseaux et du foncier
- attractivité / « moins de volets fermés » …
- activité BTP local

› mobilise des dispositifs règlementaires, fiscaux et contractuels + ingénierie

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

PERSPECTIVES : De nouvelles filières de production à activer ?

Le renouvellement urbain

VOIRIE	PARCELLAIRE	BÂTI
- Espace public polyvalent (fonctions autre que circulation)	- Découpage parcellaire irrégulier qui trouve son sens dans le site géographique et hérité d'un contexte ancien - Parcelles très diversifiées en taille et forme	- Organisation du bâti en fonction de la forme et de l'orientation de la parcelle - Bâti souvent adossé à la voirie - Densité moyenne

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

PERSPECTIVES : De nouvelles filières de production à activer ?

L' habitat participatif

› proposer une offre adaptée à la demande, le logement comme valeur d' usage !

› Réaliser un bien immobilier à des **coûts maîtrisés**,
accessible à tous et à des besoins préalablement identifiés

› Loin des clichés communautaires, pour toute personne cherchant un logement à sa mesure.
Basé sur la **participation active des habitants** et la **coopération**

› **Liens de proximité** qui facilitent la vie quotidienne et la gestion de l'immeuble

› Une vie individuelle préservée et **mutualisation** des services, selon les projets :
. des **espaces** (salle à manger, salon, ateliers, jardins, chambres d' hôtes, stockage...)
. des **services** (garde d' enfants, réparations, activités commerciales...)
. des **équipements** (chauffage écologique, pool de voitures, électroménager...

LES FILIERES DE PRODUCTION DE L'HABITAT SUR LA 3CR

PERSPECTIVES : De nouvelles filières de production à activer ?

L' habitat participatif

USAGERS

- Adéquation à des besoins spécifiques
- Augmentation du pouvoir d'achat
- Qualité de vie
- Convivialité
- Simplification de la vie quotidienne

COLLECTIVITÉ

- Mixités et intensité urbaines
- Animation locale et appropriation
- Habitat durable
- Lutte contre l'étalement urbain
- Maîtrise des prix de sortie

CONSEQUENCES DE CES PROCESSUS

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

1. Elément d'intégration liés au site

2. Organisation des circulations

3. Organisation parcellaire

4. Les espaces plantés

5. Les transitions entre espace privé et espace public
   - l'emplacement des stationnements et garages
   - les clôtures
   - la disposition du bâti

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

1. ÉLÉMENTS D'INTÉGRATION AU SITE

Habiter dans un bourg, un village, un hameau ?
C'est occuper un lieu singulier qui se pense à plusieurs échelles

1 Intégration à l'environnement communal existant
2 Aménagement des espaces publics
3 Transition harmonieuse entre l'espace privé et l'espace public

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

1. ÉLÉMENTS D'INTÉGRATION AU SITE

- éléments de patrimoine bâti : construction historique, élément vernaculaire, (puits, murets, ...) ...

- éléments de patrimoine paysager : arbre remarquable, haies, mares ...

- perspectives sur monument, grand paysage ...

Principe de conception à Hébécrevon :
Maintenir le paysage en place, le renforcer;
développer les haies et clôtures végétalisées

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

1. ÉLÉMENTS D'INTÉGRATION AU SITE

La préservation de structures végétales telles que haies bocagères, arbres ou zones humides permet :

- d'offrir un paysage structuré et économique en plantations nouvelles,

- de définir les premières lignes d'organisation urbaine ou de composition d'ensemble

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

2. ORGANISATION DES CIRCULATIONS

Les voies sont des éléments essentiels de greffe des constructions au tissu existant.

Elles sont à hiérarchisées dans leur gabarit et leur composition par rapport au trafic et aux usages qu'elles supportent

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

2. ORGANISATION DES CIRCULATIONS

La réalisation d'un réseau viaire (chemins, pistes cyclables, voies) doit prendre en compte :

- les déplacements de l'habitant depuis son logement vers le reste du hameau ou du bourg et au delà,

- les différents modes de déplacements : à pied, à vélo, en voiture, en tracteur ...

- la nécessaire connexion des constructions entre elles,

- la gestion et collecte des déchets

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

2. ORGANISATION DES CIRCULATIONS

- Recherche de continuités facilitant l'accès au centre-bourg

- Réseau de rues continues évitant la création de voies en impasse

- Création d'un réseau de sentes piétonnes complémentaire aux rues, facilitant l'accès à pied au centre-bourg, aux équipement publics et aux commerces

- Anticipation de potentielles extensions futures

- Traitement de la lisière

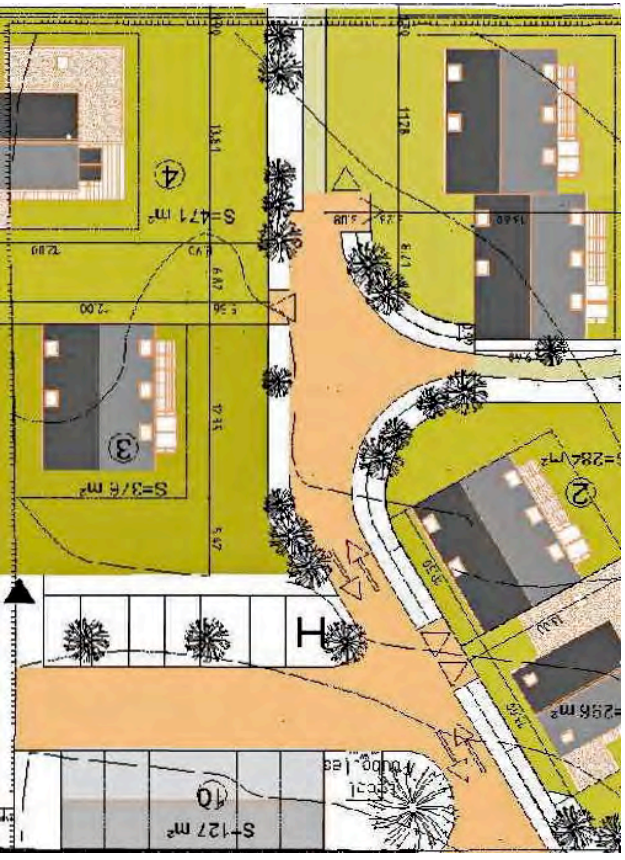
- Création de centralités secondaires si nécessaire autour d'espaces publics de qualité

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

LANGOUËT (35)

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

LANGOUËT (35)



(c) Bruno Servel/Bruded

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

LANGOUËT (35)

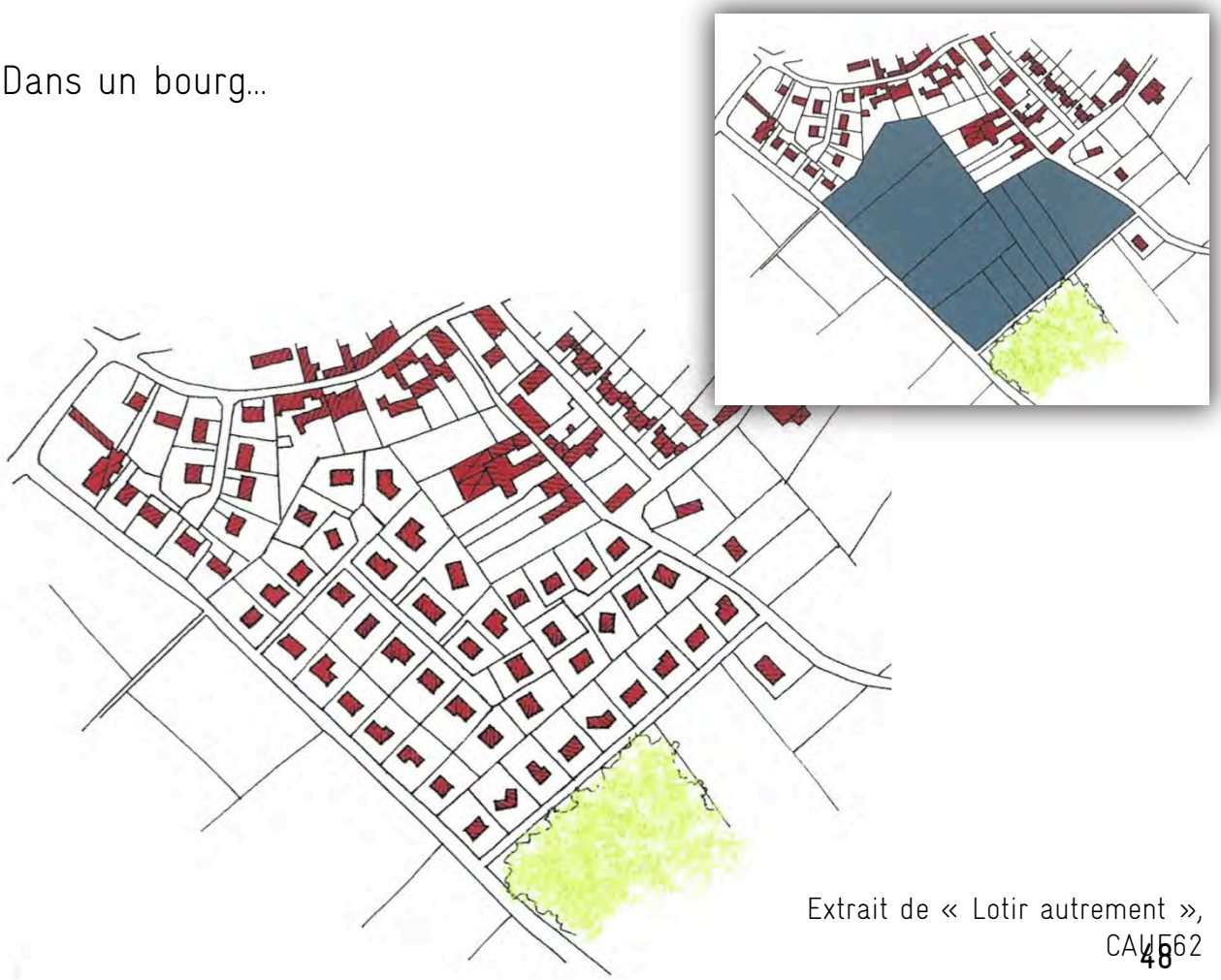
HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

3. ORGANISATION PARCELLAIRE

Le parcellaire participe de l'intégration d'un ensemble bâti à son environnement.

- Comment adapter parcellaire et topographie?
- Comment prendre en compte le sens d'écoulement de l'eau pluviale ?
- Comment favoriser l'infiltration des eaux de pluie , en évitant au maximum les surfaces imperméables ?

Dans un bourg...



Extrait de « Lotir autrement », CAUE62

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

3. ORGANISATION PARCELLAIRE

Découper les parcelles en cohérence avec le contexte communal, son histoire et son territoire

Proposer des parcelles de tailles différentes pour s'adresser à des revenus variés

Extrait de « Lotir autrement », CAUE62

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

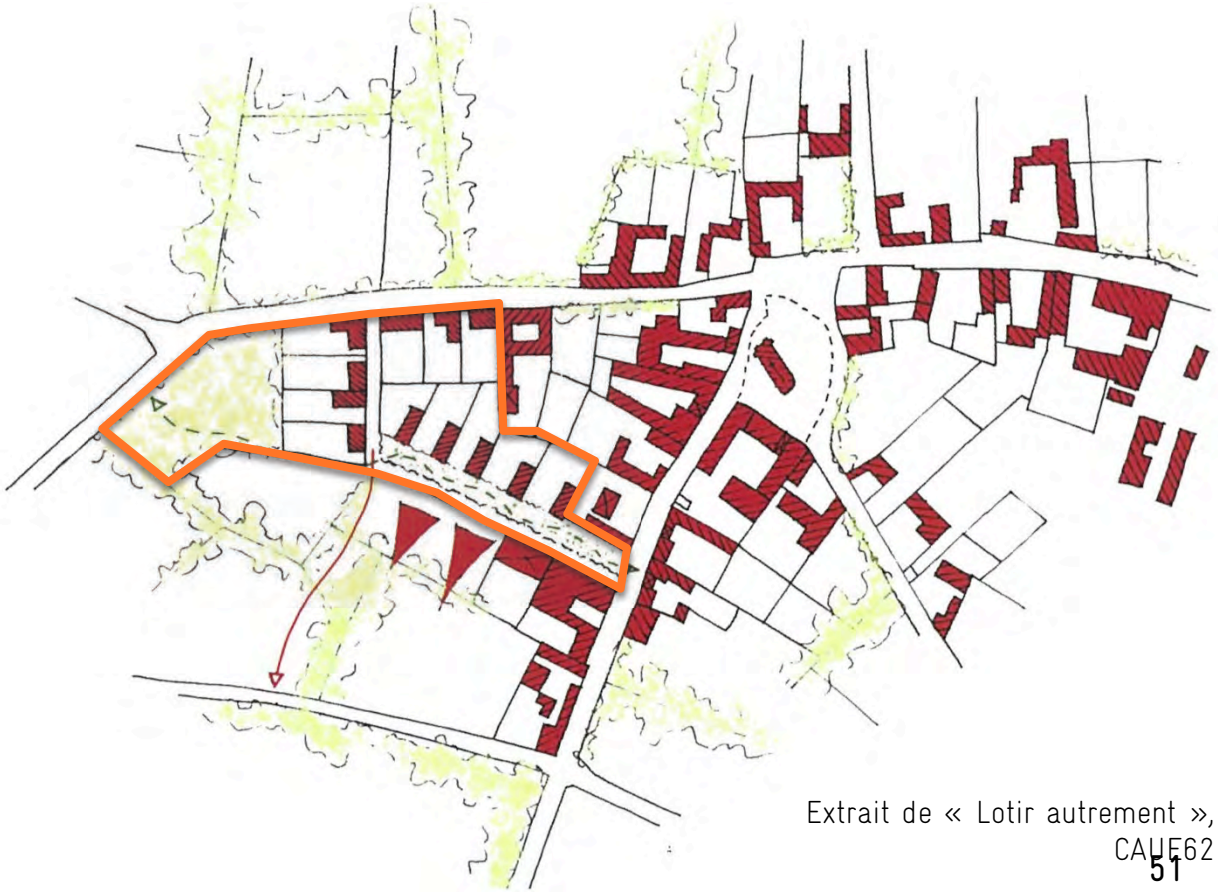
3. ORGANISATION PARCELLAIRE

Dans un village

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

3. ORGANISATION PARCELLAIRE

Dans un village



Extrait de « Lotir autrement », CAUE62

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

4. LES ESPACES PLANTÉS

Gérer les eaux pluviales en aérien
et épargner les canalisations enterrées,
récupérer les eaux, les réutiliser et gagner un paysage

Quartier de la forêt : Bois Guillaume

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

4. LES ESPACES PLANTÉS

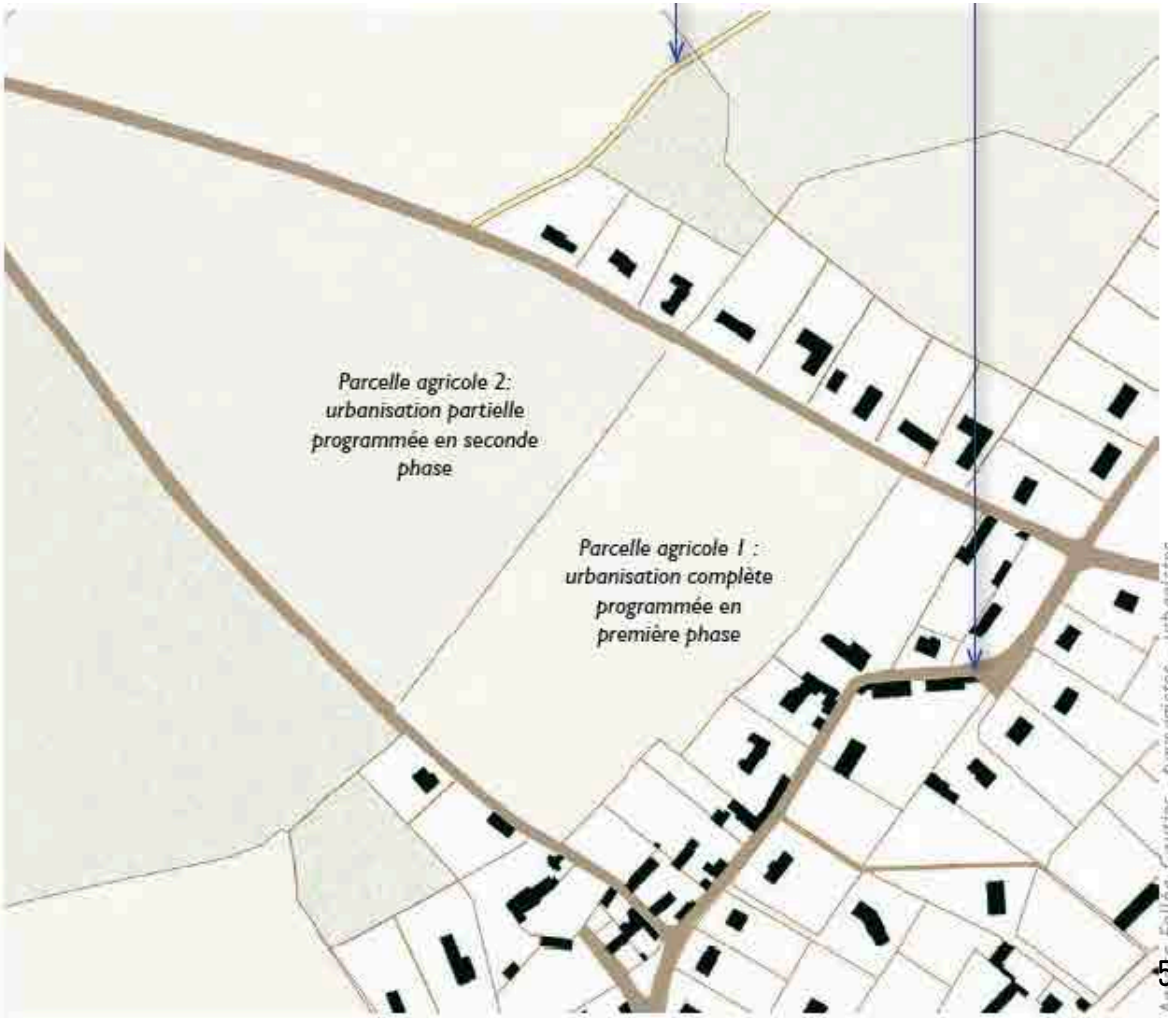
Prévoir des lieux partagés pour favoriser le lien social et les loisirs sur place

Jardin potager en limite de bourg, Mérouville (28)

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

4. LES ESPACES PLANTÉS

Concevoir les lisières



HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

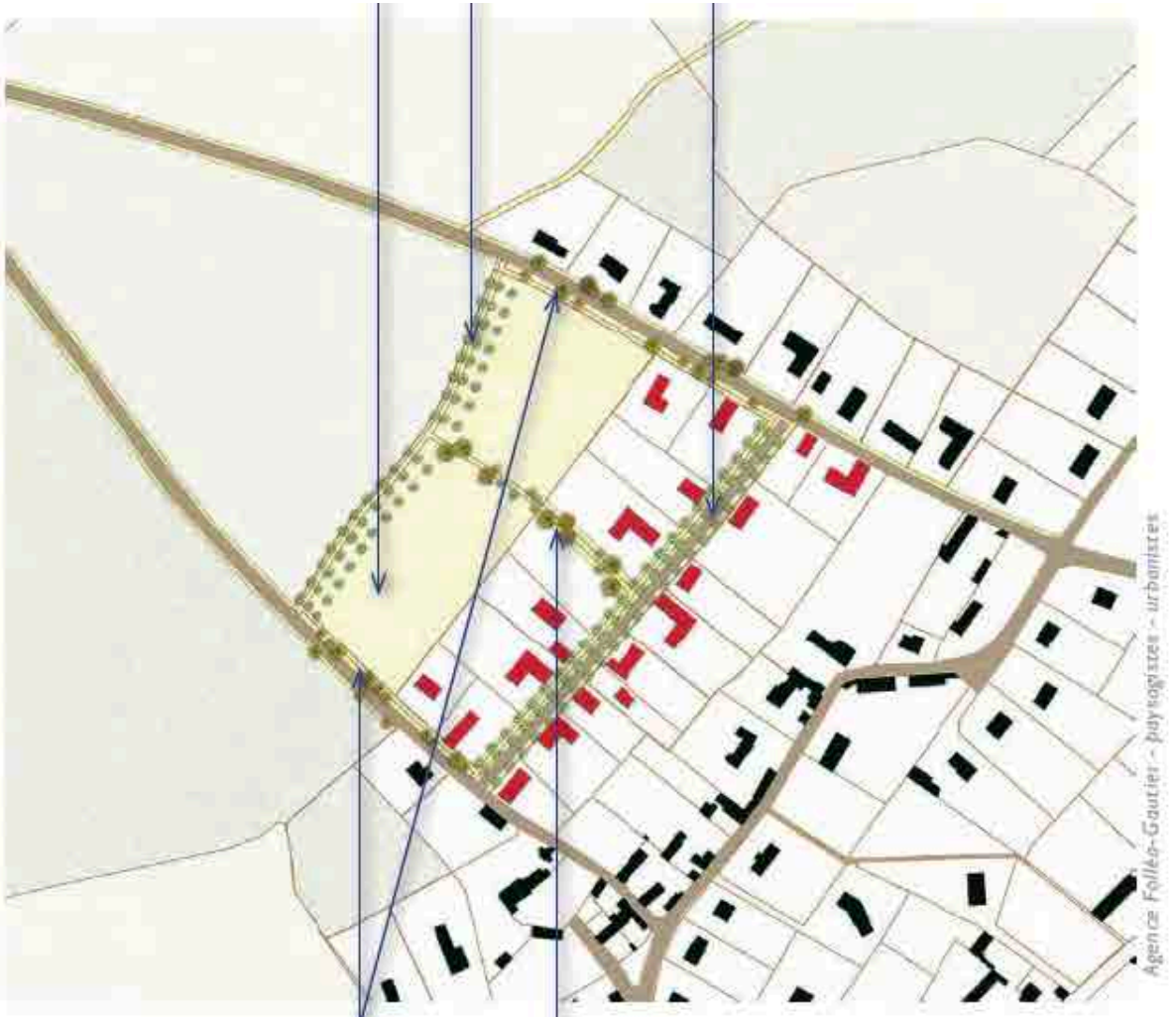
4. LES ESPACES PLANTÉS

- Parcelle agricole 1 : urbanisation organisée autour d'une nouvelle voie (arborée et doublée d'une circulation douce)

- Parcelle agricole 2 : préverdissement et création d'une circulation douce le long de la voie à créer en phase 2

- Contractualisation avec un agriculteur de la gestion en prairie de fauche de la partie de la parcelle à urbaniser en phase 2

- Valorisation paysagère des voies existantes + création de circulation douces liant les parties habitées à la lisière



HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

4. LES ESPACES PLANTÉS

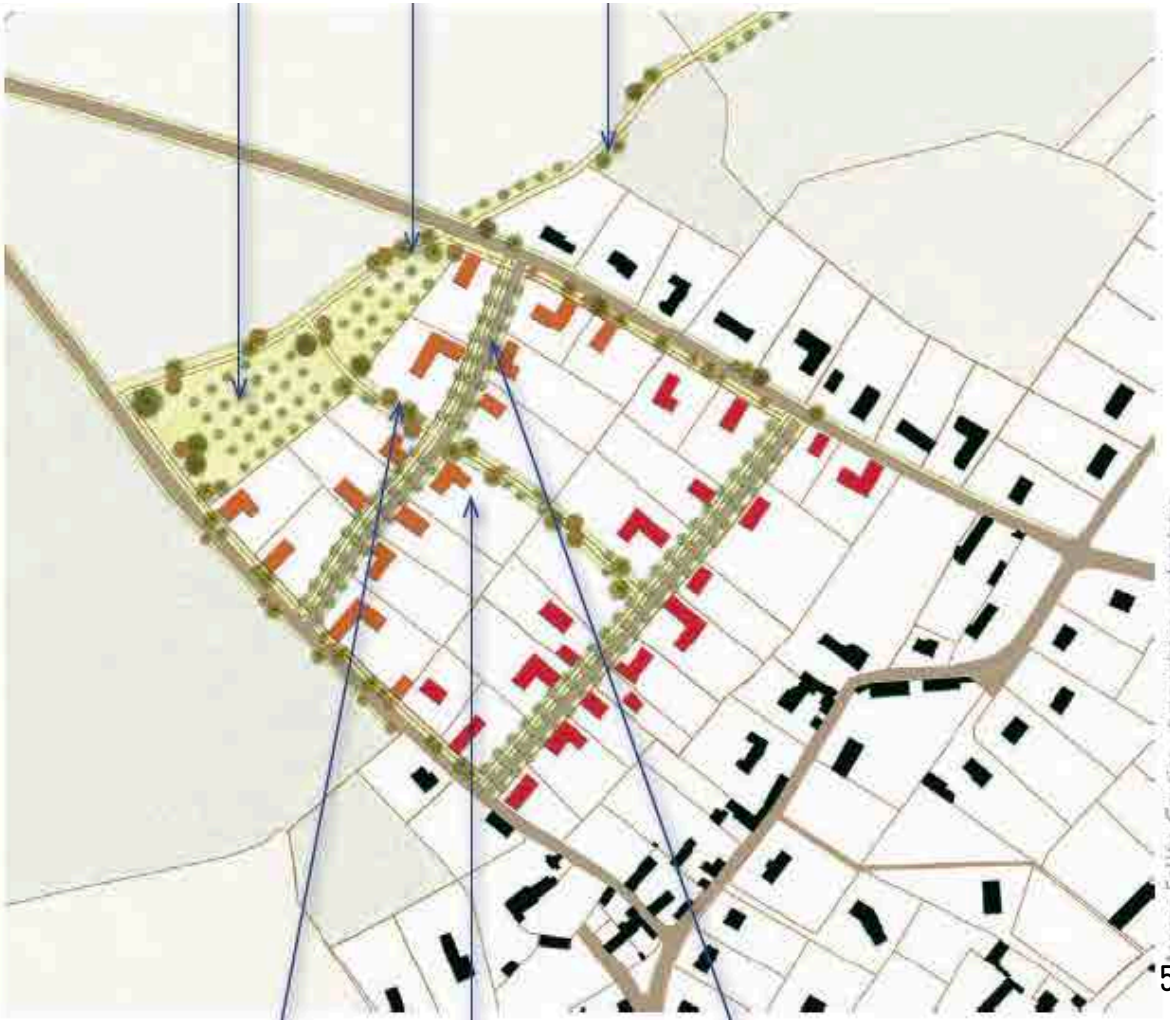
- Aménagement d'espaces publics paysagers en lisière

- Création d'un chemin public en limite des espaces agricoles, raccordé en chemin agricole existant

- Valorisation des chemins agricoles existants par des plantations arborées (prise en compte du gabarit nécessaire au passage des engins)

- Prolongement de la circulation douce phase 1

- Création d'une voie le long de la circulation douce préverdie en phase 1, désormais insérée dans l'urbanisation



HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

5. COMMENT SONT COMPOSEES LES TRANSITIONS ENTRE ESPACES PUBLICS ET PRIVES ?

Concevoir une forme urbaine qui favorise l'architecture environnementale (apport solaire, accès au Nord, plantation au Sud, etc.);

Induire la mitoyenneté et la solidarité environnementale du bâti ; organiser la proximité des maisons pour éviter la promiscuité

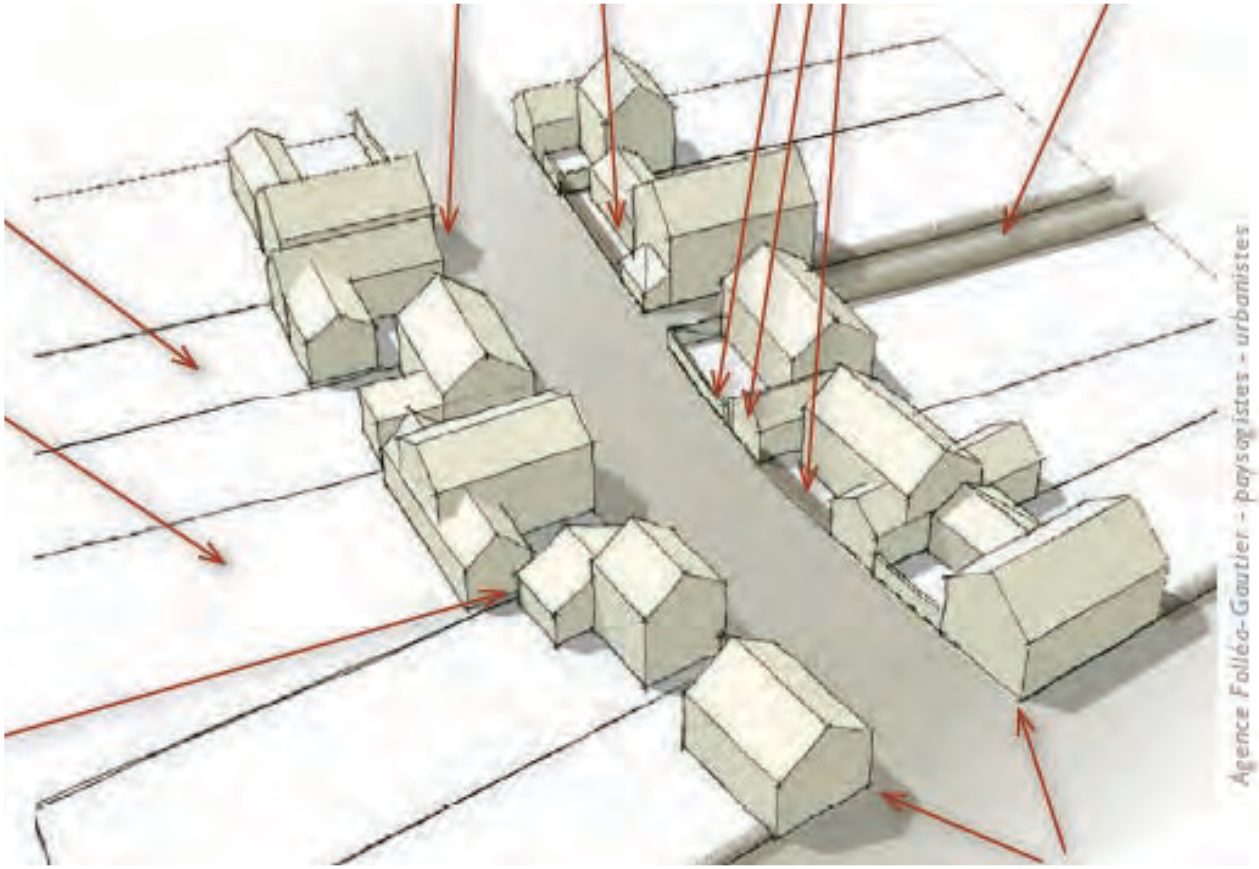
HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

5. COMMENT SONT COMPOSEES LES TRANSITIONS ENTRE ESPACES PUBLICS ET PRIVES ?

Importance de ces espaces de transition qui participent :

- de l'intégration des constructions à leur environnement,
- de l'articulation des propriétés et/ou usages entre eux.

Ces espaces de contacts confèrent une ambiance « spécifique » qui relève de l'urbanité, de l'élégance de « savoir-vivre ensemble »



HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

5. COMMENT SONT COMPOSEES LES TRANSITIONS ENTRE ESPACES PUBLICS ET PRIVES ?

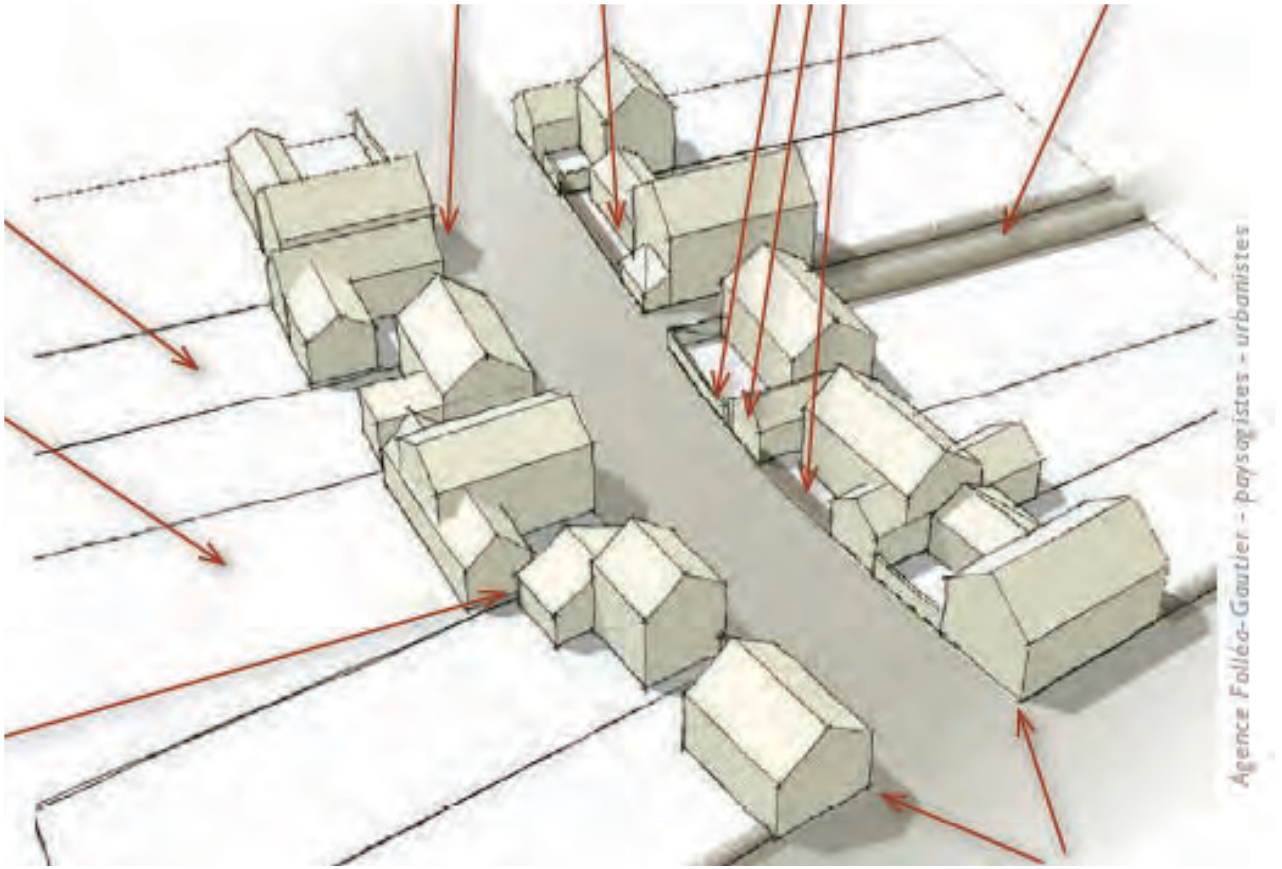
- Parcellaire étroit favorisant la densité du bâti côté rue et la végétation en cœur d'îlots, taille des parcelles variable pour plus de mixité

- De parcelle à parcelle, volumes mitoyens ou proches

- Front bâti organisé au plus proche de la rue principale

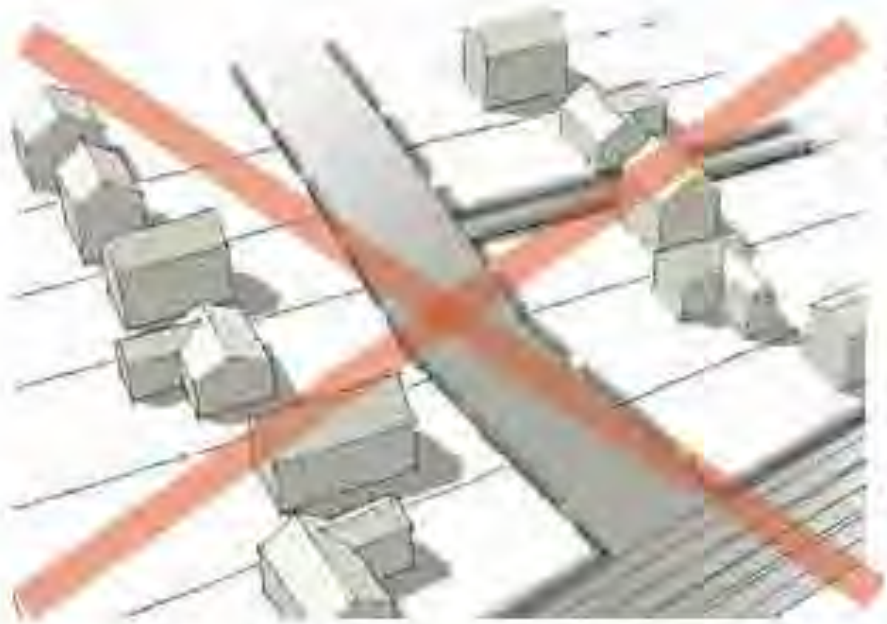
- Limites privatives sur la rue alternant pignons et façades à l'alignement, murs de clôture et haies mixtes (libres ou taillées)

- Voies secondaires et sentes piétonnes orientées dans le sens de la longueur des parcelles, ambiance plus végétale



HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

5. COMMENT SONT COMPOSEES LES TRANSITIONS ENTRE ESPACES PUBLICS ET PRIVES ?



*les principes **à éviter** pour l'organisation des volumes bâtis et du parcellaire*

- *constructions implantées à distance des limites de parcelle et avec un recul important vis-à-vis de la rue principale : pauvreté du paysage urbain visible de l'espace public ; rupture vis-à-vis des secteurs d'urbanisation traditionnelle où le bâti est en prise plus directe avec la rue ; « découpage » des jardins en plusieurs espaces de taille très inférieure à celle des parcelles.*
- *parcelles de taille identiques : la mixité sociale n'est pas encouragée*

Implantation du bâti
Références

Pignons ▲
et logements traversants ▼

Exemples de cours ou espaces communs

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

Comment traiter les limites ?

Comment réaliser les clôtures ?

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

LOTISSEMENT DES COURTILS BAZOUGES SOUS HEDE (35)

CONTEXTE

Commune de 1900 habitants
à 25 km au nord de Rennes

OBJECTIFS de la COMMUNE

Conserver son identité rurale
Diversifier l' offre en logements
Minimiser les surfaces de voirie

PROGRAMME sur 2 ha

32 logements :
22 lots libres
10 logements locatifs

Parcelles de 300 à 700 m2

REALISATION 2004

5. COMMENT SONT COMPOSEES LES TRANSITIONS ENTRE ESPACES PUBLICS ET PRIVES ?

Choisir des parcelles plus profondes que larges pour réduire l'impact des voies automobiles,
diminuer la largeur des voies,
minorer les surfaces imperméabilisées

5. COMMENT SONT COMPOSEES LES TRANSITIONS ENTRE ESPACES PUBLICS ET PRIVES ?

ASPECTS INNOVANTS

- Parcelles longues et étroites
- Offre variée de logements dont 1 maisonnée de 4 T3
- Espaces végétalisés à l'avant et à l'arrière
- Verger communal
- Chaussée étroite à sens unique
- Chemins piétons enherbés
- Parking visiteur à l'entrée
- Groupement des garages privatifs

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

HABITER VEUT-IL DIRE LA MEME CHOSE PARTOUT DANS LE CANTON ?

HEDE-BAZOUGES (35)

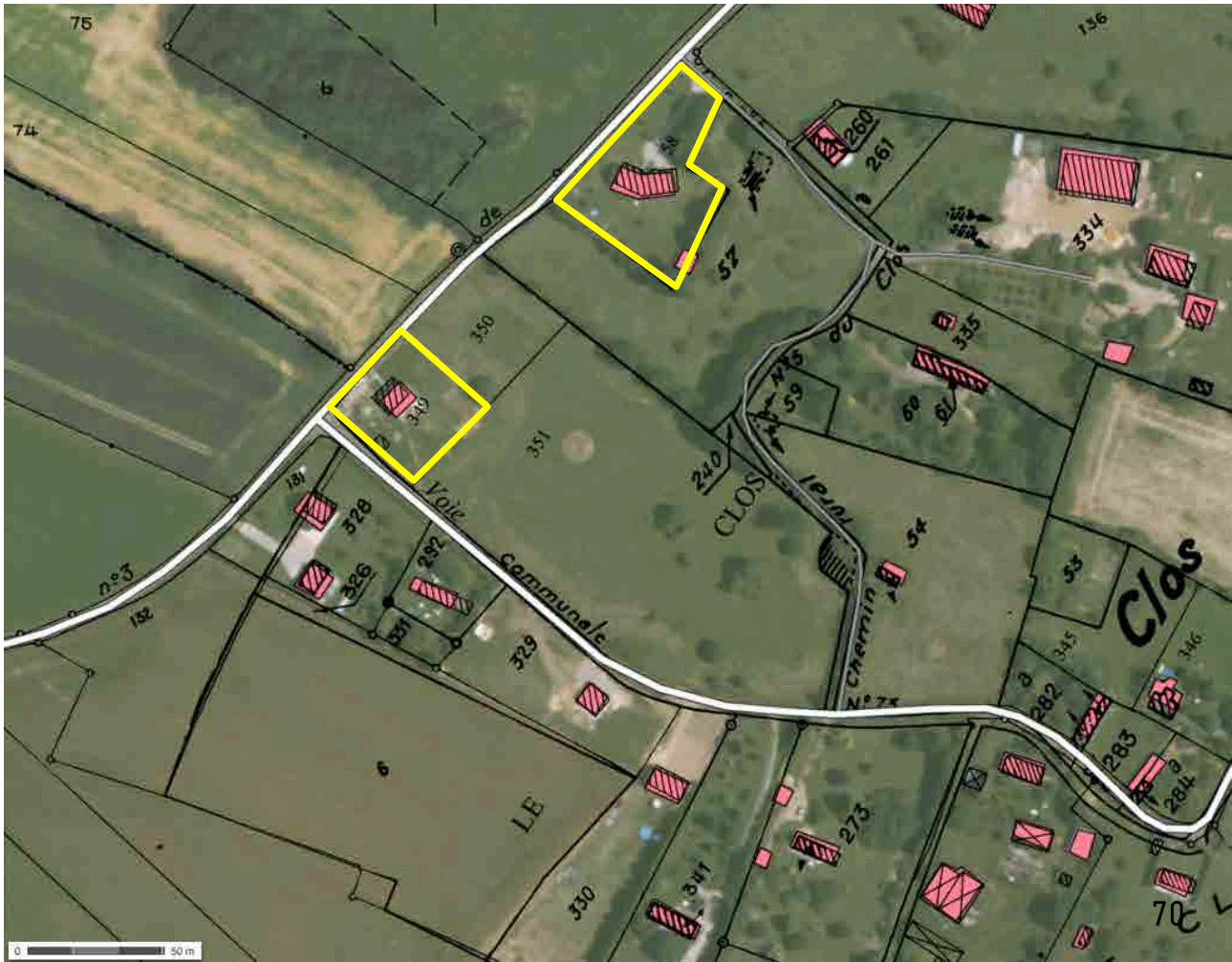
QUELLE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT ?

La forme urbaine

LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS

2 exemples d'insertion d'une maison neuve dans un hameau :

- parcelle 349 (1 726 m2, issus de la division d'une parcelle de prairie de ± 1,6 ha)
- parcelle 58 (ancienne prairie non subdivisée 2 675 m2)



QUELLE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT ?

La forme urbaine

LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS

Clôture sur voie publique
- parcelle 349 : essences végétales exotiques et éléments préfabriqués)
- parcelle 58 : conservation des haies préexistantes, plantation de charmilles, piliers de briques maçonnés

Vues latérales
- parcelles 349, thuyas ou grillage,
- parcelle 58, bocage préexistant

QUELLE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT ?

La forme urbaine

LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS

Impact visuel sur l'espace public

- parcelle 349 : banalisation forte
- parcelle 58 : impact quasi nul

CAUE27

PLUi 3CR – CYCLE DE FORMATION « PLUi, MODE D'EMPLOI »

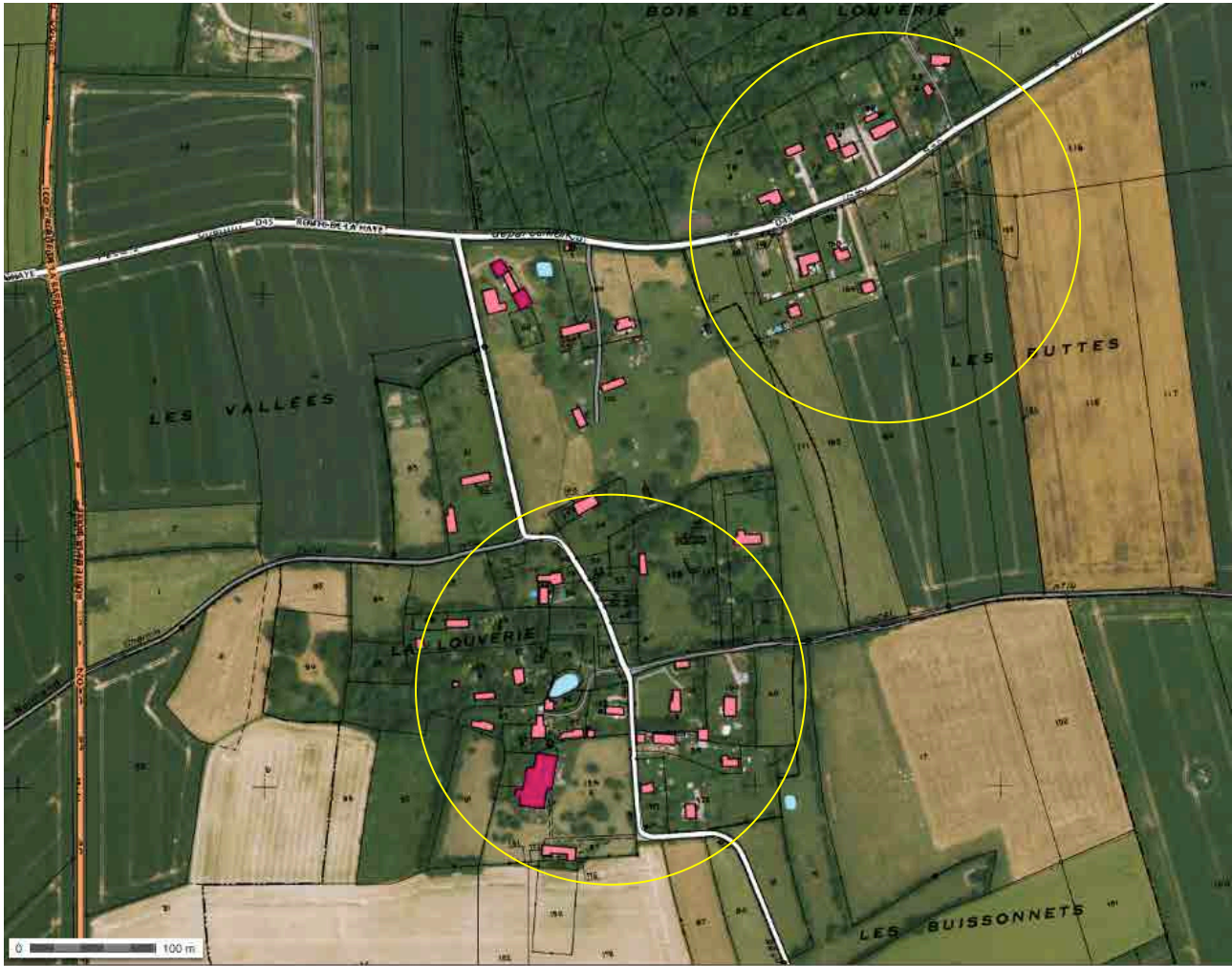
QUELLE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT ?

La forme urbaine

INSERTION DES CONSTRUCTIONS À L'ECHELLE D'UN HAMEAU

Deux implantations différentes :

- sur terrain agricole nu en bord de départementale
- dans un hameau agricole ancien sur voie routière secondaire



QUELLE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT ?

La forme urbaine

INSERTION DES CONSTRUCTIONS À L'ECHELLE D'UN HAMEAU

Implantation sur terrain nu
-espace routier peu sécurisant, réseaux aériens très visibles,
-clôtures sur rue hétérogène utilisant des matériaux standardisés à référence périurbaine,
-mode d 'implantation du bâti hétérogène et sans grâce
-absence de transition avec l'horizon agricole,
-usages personnels exposés aux yeux de tous.

QUELLE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT ?

La forme urbaine

INSERTION DES CONSTRUCTIONS À L'ECHELLE D'UN HAMEAU

Implantation en hameau ancien :
-espace routier étroit, « en baïonette », sécurisant, à l'identité paysagère affirmée,
-clôtures sur rue majoritairement végétale et favorable à la biodiversité
-mode d 'implantation du bâti hétérogène permettant l'insertion de nouveaux ajouts
-présences d'éléments de transition avec l'horizon agricole,
-usages personnels cachés des yeux extérieurs.

QUELLE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT ?

La forme urbaine

INSERTION DES CONSTRUCTIONS À L'ECHELLE D'UN HAMEAU

L'urbanisation maîtrisé d'anciens corps de ferme, un projet urbain adaptés au contexte rural :

- insérer de nouvelles constructions dans un environnement favorable,
- inciter à la restauration de bâti traditionnels,
- rétablir des connexions intra quartiers
- susciter une possible diversification agricole (productions atypiques, circuits courts) ...